

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

Bebauungsplan

"Schillerstraße/Seelenberger Straße"

1. Änderung



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
MI ₁	0,6	1,2	II
MI ₂	0,6	1,2	II
MI ₃	0,6	1,2	III
GE	0,6	1,2	II
SO	0,6	0,6	I

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 17
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6 Mauer
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Mischgebiet vgl. 2.1
- 1.2.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet vgl. 2.2
- 1.2.1.3 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vgl. 2.3
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.2.4.2.1 Einfahrtbereich
- 1.2.4.2.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserab- leitung
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.6.1 Energieversorgungsleitung (Strom, Lage nicht eingemessen)
- 1.2.7 Grünflächen
- 1.2.7.1 Private Grünfläche als Bestandteil der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstückes, überlagert durch 1.2.9.1
- 1.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.8.1 Wasserfläche (Weilbach mit Uferbereich)
- 1.2.8.2 Überschwemmungsgebiet gem. Verordnung vom 01.11.2001; bei Bauvorhaben im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet sind Maßnahmen für den Hochwasser- schutz vorzunehmen.
- 1.2.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Extensivgrünland mit Hochstammobstbäumen
- 1.2.9.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.6.2
- 1.2.9.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.9.4 Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhal- tung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 1.2.10 Sonstige Planzeichen
- 1.2.10.1 Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemein- schaftsanlagen; hier:
- 1.2.10.1.1 Stellplätze
- 1.2.10.2 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Hinterlieger zu belastende Fläche, die Abgrenzung im Detail obliegt dem Vollzug des Bebau- ungsplanes
- 1.2.10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.10.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO gilt für die Mischgebiete: Vergnügungs- stätten sind unzulässig.
- 2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO:
- 2.2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) BauNVO: Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 2.2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO: Tankstellen sind unzulässig.
- 2.2.3 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 2.2.4 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zu- lässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

- 2.3 Sondergebiet SO gem. § 11(3) BauNVO:
- 2.3.1 Innerhalb des Sondergebietes SO sind zulässig: Lebensmittelhandeln mit einer Verkaufs- fläche von max. 1.750 qm. Randsortimente dürfen auf max. 10% der Verkaufs- fläche angeboten werden.
- 2.3.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO: Die zulässigen Grundflächen innerhalb des Sondergebietes SO und des Gewerbegebietes GE dürfen durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.4 Gem. § 9(1) BauGB: Rad- und Gehwege sowie Garagenzufahrten auf den Baugrund- stücken und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 2.5 Gem. § 9(1) BauGB:
- 2.5.1 Im Mischgebiet MI₁ sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissio- nen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ('Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise', Ausgabe 1989) erfüllt werden. Für die nach Norden orientierte Fassade hat das Schalldämm-Maß den Anforderun- gen an den Lärmpegelbereich IV, für die sonstigen Fassaden dem Lärmpegelbereich II zu entsprechen.
- 2.5.2 Die Fahrwege der Kundenparkplätze innerhalb des Sondergebietes SO und des Gewerbe- gebietes GE sind mit einer Asphaltdecke zu versehen.
- 2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) BauGB:
- 2.6.1 Pro 5 Stellplätze ist auf dem jeweiligen Baugrundstück bei freier Anordnung mind. 1 einheim- scher, standortgerechter Laubbaum gem. 2.6.2 zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.6.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest- pflanzenqualität: 3 x v., m.B., STU 14-16 cm). Kugelbäume und andere Kleinbäume Kultivare sind im Bereich der Stellplätze unzulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedun- gen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall im Sondergebiet SO und in den Mischgebieten MI₁ bis zu einer Höhe von 1,5 m. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen abzupflanzeln (gem. 3.4 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaftem Kletterpflanzen zu beranken (gem. 3.4 Artenliste 3).
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungs- rechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrech- nung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.o.).
- 3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuß
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pinus pyramidalis	- Kiefer
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hirtengel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata	- Eberesche		
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana	- Kletterkinderich	Polygonum aubertii	- Kletterkinderich
Clematis hybrid	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 4.1 Der räumliche Geltungsbereich befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 01.11.2001 festgesetzten und im StAnz. 48/01 vom 28.11.2001 veröffentlichtem Überschwemmungs- gebiet der Weil.
- Nach § 31b Abs. 6 Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.
- Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall ein Vorhaben
 - die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenem Rückhaltevermögen zeitgleich ausgeglichen wird,
 - den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
 - hochwasserangepasst ausgeführt wird und
 - bei Anlagen im Uferbereich und in Gewässern die Gewässerqualität nicht nachteilig beeinflusst wird oder
 - wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.
- 4.2 Vor einer Umnutzung oder Neubebauung der Altstandorte Seelenberger Straße 1a und 1b ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
- Im Hessischen Altlasteninformationssystem (ALTIS) ist für das Grundstück Seelenberger Straße 1b ein Altstandort (Fa. Ochs, Sägewerk) eingetragen. Weitere Unterlagen und Erkenntnisse zu diesem Betrieb liegen dem Regierungspräsidium Darmstadt nicht vor. Ob schädliche Bodenveränderungen entstanden sind, ist nicht bekannt. Das Sägewerk ist nach dem H.FLU-Handbuch Altlasten, Band 2, Erfassung von Altflächen Teil 4, in die Branchenklas- se 4 mit hohem Gefährdungspotential eingestuft. Daher sind im Vorfeld von Baumaßnahmen auf dem Grundstück eine Einzelfallrecherche und evtl. orientierende Untersuchungen erforder- lich.

4.2 Auf dem Grundstück Seelenberger Straße 1a (Flur 17, Flurstück 344) befand sich die ehem. Fa. Heco. Im Zuge des Betriebsüberganges auf die Fa. K-TEC Verwaltungsgesellschaft mbH Heuchelheim, wurden im Jahre 1998 Untergrunduntersuchungen durchgeführt. In den Auf- füllungen des Grundstückes wurden damals erhöhte Schwermetallgehalte (Blei, Cadmium, Kup- fer und Zink) festgestellt. Das bei Errichtung der Gebäude zur Geländeauffüllung eingebrachte Material wies trotz erhöhter Feststoffgehalte keine signifikant auswaschbaren Anteile auf. Da- her bestand bei Verbleib der Gebäude keine Sanierungsbedürfnisse. Die Grundstücksnutzung ab dem Jahre 1998 und ob schädliche Bodenveränderungen entstanden sind, ist nicht be- kannt.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 27.06.2007
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.07.2007
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.07.2007
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07.2007 bis einschließlich 24.08.2007
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a(3) BauGB wurde ortsüblich bekanntge- macht am 12.12.2008
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a(3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.12.2008 bis einschließlich 23.01.2009
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a(3) BauGB wurde ortsüblich bekanntge- macht am 20.10.2009
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a(3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.10.2009 bis einschließlich 13.11.2009
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB sowie gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung und im Useringer Anzeiger.

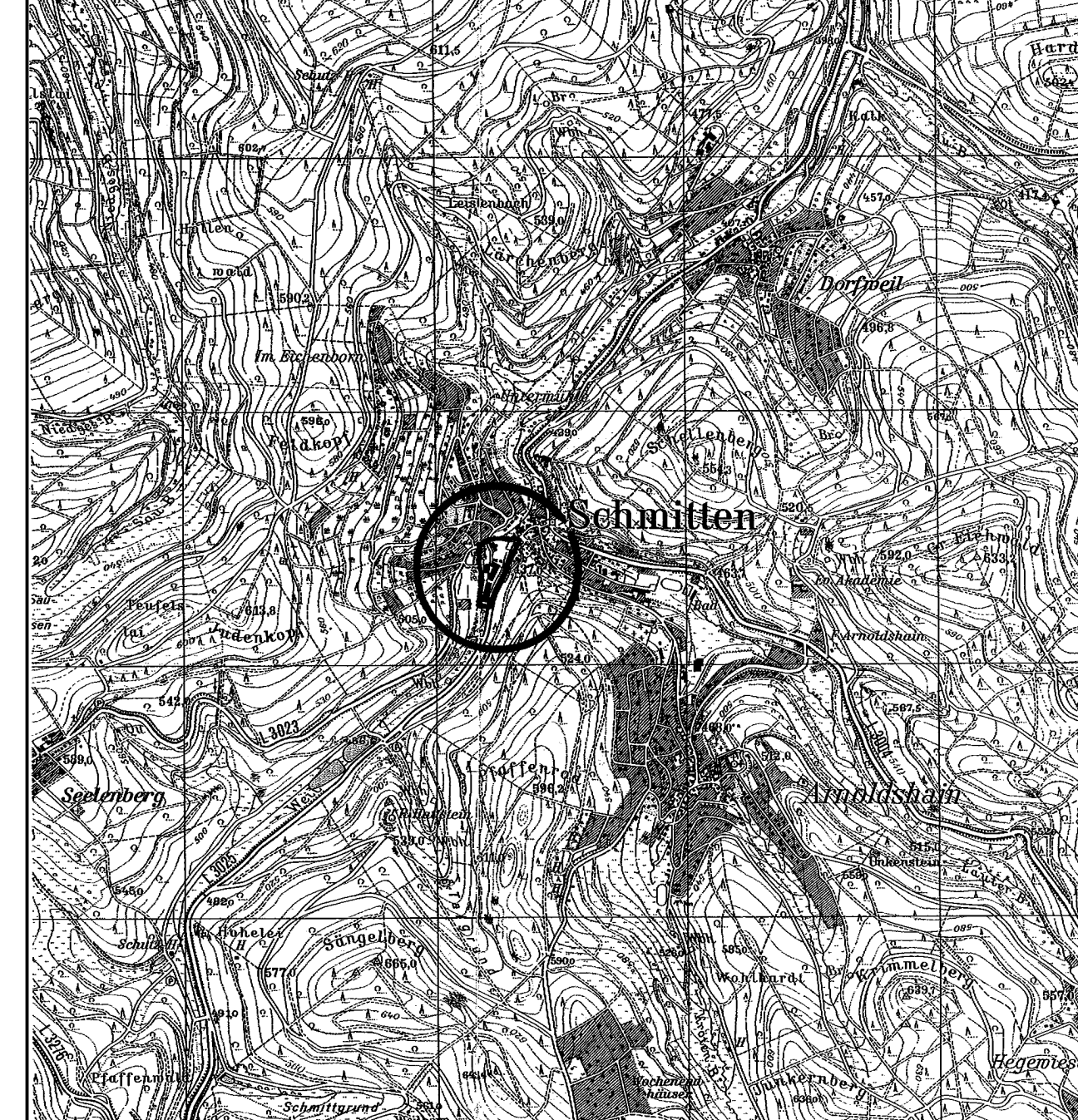
Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswir- kung maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schmitten, den _____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB in Kraft getreten am: _____

Schmitten, den _____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten
Bebauungsplan
"Schillerstraße/Seelenberger Straße"
1. Änderung
Satzung

Stand: 04.06.2007
16.12.2008
20.10.2009

Bearbeitet: Fischer
CAD: Beil
Plangröße: 104 x 59 cm
Maßstab: 1 : 1.000